



IVRY CONFLUENCES

Bilan 2020



Bilan Ivry Confluences 2020

I- LES TEMPS FORTS PUBLICS DE L'ANNEE 2020

A. EVOLUTION DU PROJET URBAIN AVEC LA NOUVELLE EQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE	6
Un parc augmenté.....	6
Des ilots en bégainage	7
Des parcours.....	9
B. PREFIGURATION AMENAGEMENT DES BERGES	10
La guinguette du port.....	10
Les animations des berges	12
II - VERS UNE REPROGRAMMATION DE LA ZAC	15
A. INFRASTRUCTURES / ESPACES PUBLICS	15
B. SUPERSTRUCTURE / EQUIPEMENTS PUBLICS	16
C. PROGRAMMATION / MIXITE FONCTIONNELLE	17
III. UNE NOUVELLE GENERATION DE CONSTRUCTIONS PROGRAMMEE.....	21
A. LOGEMENTS.....	21
B. ACTIVITES	23
La filière audiovisuelle.....	26
Préciser les contours d'une programmation d'économie sociale et solidaire.....	28
Spatialisation et sanctuarisation des secteurs économiques.....	29
Vers une foncière publique ?	30
C. EQUIPEMENTS	31
Construction du deuxième groupe scolaire	31
Dépollution du collège	33
IV. BILAN FINANCIER.....	34

Romain Marchand

L'an dernier, à la suite des Assises de la ville, je vous annonçais la décision, prise en lien avec notre aménageur, SADEV 94, de modifier et renouveler le pilotage urbain du projet(...)

(...)D'un point de vue opérationnel, le concours pour la réalisation du deuxième groupe scolaire annoncé l'an dernier sur la partie sud du site BHV a été remporté par l'architecte Emmanuelle Colboc(...)

(...) engagement des Assises de la ville, l'aménagement du square Prudon, d'une superficie de 2 000 mètres carrés environ, est engagé (...)

(...)La dernière tranche du square de la Minoterie a été livrée cette année, ouvrant un nouvel espace de jeux aux enfants du quartier(...)

(...) 2019 a également connu une avancée majeure, bien que peu visible du grand public : l'aménagement de l'avenue de l'Industrie est quasiment terminé, ouvrant la voie au premier semestre de cette année, à son ouverture à la circulation par le département, et en conséquence, à la libération des quais de Seine(...).

(...)En ce qui concerne le développement économique, sujet qui occupe régulièrement les débats de cette assemblée, l'année 2019 a été marquée par ce que nous pouvons qualifier de sursaut. En effet, le développement de plusieurs projets a été engagé sur les anciens sites de la Sernam, rue Molière, du Soft, je l'évoquais, rue Pierre Rigaud, Ciblex place Gambetta, tandis que se poursuit le travail sur l'extension du studio Kremlin, rue Jean-Jacques Rousseau(...)

(...)Les évolutions qui seront proposées par la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre auront, sans nul doute, des impacts sur le bilan financier de la ZAC, qu'il appartiendra à la future équipe municipale d'arbitrer(...)

Sébastien Bouillaud

Nous constatons un manque total d'anticipation notamment sur les équipements scolaires. 1 200 logements ont été livrés jusqu'à présent, 1 350 sont en cours de construction, et les capacités d'accueil des trois écoles d'Ivry Port sont clairement insuffisantes pour accueillir les enfants qui vont arriver. Outre le fait que le collège est manquant. Un projet d'école est en cours, mais bien trop tard. Il nous est indispensable d'agrandir déjà le premier établissement qui a été livré pendant ce mandat.

En matière d'activité économique, un gros problème d'attractivité est constaté. Nous ne parvenons pas à attirer des activités économiques sur ce secteur, et aucune perspective n'est proposée dans ce domaine. On se dirige vers une cité dortoir. Cela vaut évidemment pour les commerces. Trois commerces se sont implantés jusqu'à présent dans les nouvelles constructions : le Franprix, une boulangerie, etc.

L'équilibre financier de cette opération est très mauvais. L'inversion de la courbe dépenses et recettes aurait dû être engagée depuis trois ans. Le déficit ne cesse de se creuser. Il n'est pas envisageable à

court terme d'inverser cette tendance qui aujourd'hui rend précaire l'équilibre de la ZAC. Vous n'avez pas donné d'informations sur un nouveau calendrier, ou sur des modalités pour équilibrer ce budget.

Atef Rhouma

Il faut continuer à réduire les nuisances et à améliorer le cadre de vie. La désignation d'une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre et la mise en place d'une nouvelle organisation du pilotage urbain de la ZAC permettront, nous l'espérons une meilleure coordination et une meilleure conduite opérationnelle des chantiers. C'est aussi une concertation citoyenne plus grande, diversifiée et au plus proche des habitants qui permettra de mieux réorienter un certain nombre d'aspects du projet, comme la conception urbaine et des espaces publics.

La première présentation publique de mardi dernier laisse présager d'une nette amélioration dans la prise en compte de ces enjeux, et notamment de l'enjeu environnemental avec par exemple une augmentation importante des espaces verts.

Romain Zavallone

Nous saluons également le renforcement de la participation citoyenne autour des micro-quartiers, des revues de projets et des ateliers du jeudi. La désignation d'une nouvelle maîtrise d'œuvre est un point essentiel pour l'avenir de cette ZAC, sur laquelle nous resterons très vigilants.

Notre ville, demain subira canicule, îlots de chaleur, surdensité, inondation, manque d'espaces verts, inadaptation des bâtiments au changement climatique, effondrement du vivant. C'est tout cela qu'il faut penser pour un aménagement durable, et non comme ici un simple équilibre financier corrélé aux livraisons de surfaces habitables, commerciales et d'espaces publics.

Jacqueline Spiro

Si quelque chose m'a enrichie, c'est bien les rencontres avec les habitants, les échanges que j'ai eus avec eux, l'envie de construire un nouveau quartier pour et avec les habitants. Demain, je ne serai plus élue, mais en tant que citoyenne du quartier d'Ivry port, je participerai au nouvel élan de cette ZAC, à partir des nouvelles propositions de la maîtrise d'œuvre. Merci.

Préambule

Le Compte Rendu à la Collectivité Locale constitue la transmission des éléments financiers du projet par l'aménageur, SADEV94, et donne lieu à une délibération de l'autorité concédante de la ZAC Ivry Confluences, à savoir :

- la ville d'Ivry dans le cadre de la coopérative des villes, et au regard de l'apport foncier et du retour en équipements publics qu'elle subventionne,
- le territoire Grand Orly Seine Bièvre en tant que concédant.

En parallèle à cette obligation légale d'approbation du CRACL, les informations et données collectées par les services de la ville alimentent un rapport sur l'avancée de l'opération sous forme d'un bilan qui reprend l'ensemble des actions d'aménagement et de concertation engagées dans l'année, et présente les perspectives d'évolution pour les années suivantes. Le bilan présente des indicateurs au regard des objectifs programmatiques fixés par la municipalité (livraison de logements, production d'immobilier d'activité, équipements publics, espaces publics...).

Les extraits des verbatims des débats de l'année précédente, repris en avant-propos de ce rapport, permettent d'affiner les critères d'analyse au regard des objectifs, des enjeux et des problématiques exprimées par chacun des groupes politiques.

Ce document est mis en débat au sein du conseil municipal en complément de l'examen du CRACL, mais n'est pas soumis à un vote.

Le bilan 2020 s'attache à présenter les temps forts de l'année, ainsi que les enjeux de reprogrammation qui découlent des assises de la ville et des nouvelles propositions de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

L'année 2020 aura subi des retards ou ralentissements qui ont pourtant produit un terreau fertile pour travailler à l'ajustement de la programmation des projets à venir, et le bilan présente les réflexions qui ont été engagées cette année sur l'identité, les enjeux, le phasage, la préfiguration et le récit de l'opération Ivry Confluences.

L'analogie avec la résilience des matériaux, qui consiste à considérer qu'un corps retrouve sa situation initiale après un choc, ne s'applique pas à la démarche engagée sur Ivry Confluences, qui s'apparente plutôt à la notion de plasticité (ce qui est souple, modifiable...).

Cette plasticité s'incarne dans les enseignements des assises de la ville, la désignation d'une nouvelle maîtrise d'œuvre, la création d'un parc protéiforme qui construit pas à pas le paysage, les actions de préfiguration sur les berges à poursuivre sur les espaces publics...

Enfin, en complément des ambitions de développement durable pour les espaces publics et les constructions du projet, les réflexions sur une nouvelle génération d'équipements publics doivent aussi participer à l'identité de la ZAC, à son aspect innovant et même expérimental.

Tous ces éléments de réflexion sont mis en avant dans le bilan 2020.

I. LES TEMPS FORTS PUBLICS DE L'ANNEE 2020

A. EVOLUTION DU PROJET URBAIN AVEC LA NOUVELLE EQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE

La nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée dans le cadre d'une consultation élargie à une audition citoyenne lors de laquelle les habitants ont pu interroger les équipes sur les thématiques fortes que sont la nature en ville, la concertation, les grands équilibres programmatiques... Ont aussi été abordées des questions de vie quotidienne par les nouveaux habitants et par les habitants présents avant le démarrage de l'opération : la gestion des chantiers, la préfiguration des espaces en l'attente de la livraison des parcs et squares, la vie de quartier, les commerces et les services publics.

C'est l'équipe constituée par l'agence d'urbanisme UAPS (mandataire), l'agence d'urbanisme ACLAA, le paysagiste BASE, le bureau d'études environnement ZEFECO, l'agence de concertation What Time Is I.T qui est donc chargée de concevoir le projet, accompagnée par les bureaux d'études techniques EPDC et Berim.

Une première réunion publique s'est tenue le 4 février 2020 dans la grande salle de la maison des associations Jean Jacques Rousseau en présence de plus d'une centaine d'habitants, lors de laquelle les premières propositions de l'équipe de maîtrise d'œuvre ont été présentées.

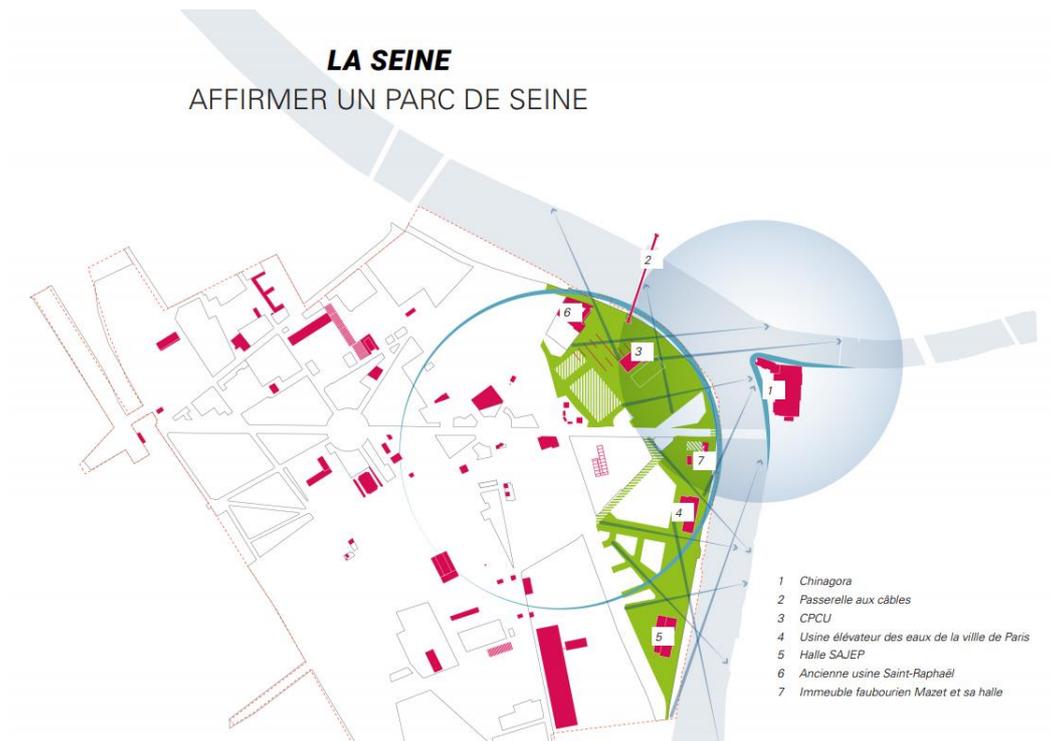
L'enjeu était double :

- pouvoir répondre aux attentes formulées lors des assises de la ville, et notamment une accélération de la livraison des espaces publics de proximité, berges et squares,
- s'inscrire dans les grands objectifs de la ZAC en faisant évoluer la programmation sans renoncer à l'ambition d'un territoire actif, pourvoyeur d'emplois, résilient face aux enjeux climatiques, solidaire en termes de logements, exigeant en termes d'équipements et de services publics, et ouvrant de nouvelles perspectives de débat publics.

La réunion publique digitale du 30 novembre 2020 a permis de réaffirmer les orientations de la maîtrise d'œuvre et d'en préciser les contours, mais aussi de poser les enjeux de reprogrammation dans le maintien des grands équilibres, afin d'ajuster au plus près des ambitions municipales les nouvelles perspectives de phasage, de répartition des usages, de projets de construction et de répartition des espaces publics.

Un parc augmenté

La précédente équipe de maîtrise d'œuvre n'avait pas dans ses missions la conception du parc sur la confluence, ni l'aménagement des berges. Ces travaux avaient été imaginés à l'origine à programmer sous forme d'un concours à venir. Cette approche a été reconsidérée en intégrant ces espaces à la mission de la maîtrise d'œuvre, pour engager sans plus tarder la conception de ces espaces. La nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre a donc démarré sa réflexion par la réappropriation des berges, dont le parc (libéré de 4 lots bâtis qui le bordaient précédemment), reste une pièce maîtresse. Le parc s'étend ensuite plus largement sur les quais au sud et en profondeur vers l'ouest.



C'est ainsi toute la conque convexe de la Seine qui est libérée, tandis que les premières constructions existantes ou à venir qu'il rencontre sur ses limites sont pensées dans une logique de parc habité pour en prolonger la diffusion, et pénétrer le plus possible dans le tissu urbain.

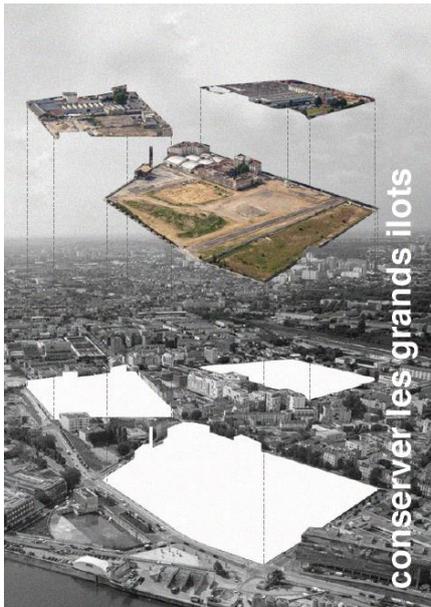
Le paysage de la Seine prend ainsi « le pas » sur les formes urbaines qui s'adaptent à son expansion, tandis que les principes de faisceaux paysagers préexistants viennent renforcer ce phénomène de parc protéiforme.

Cette approche en diffusion et non pas sous forme d'un périmètre géométrique stricte va permettre de travailler en préfiguration, grignotage, conception pièce par pièce pour accélérer la livraison de ces espaces, leur identification dans le quartier, et offrir, dès la maîtrise de tènements fonciers suffisamment dimensionnés, des usages et des paysages.

Des îlots en béguinage

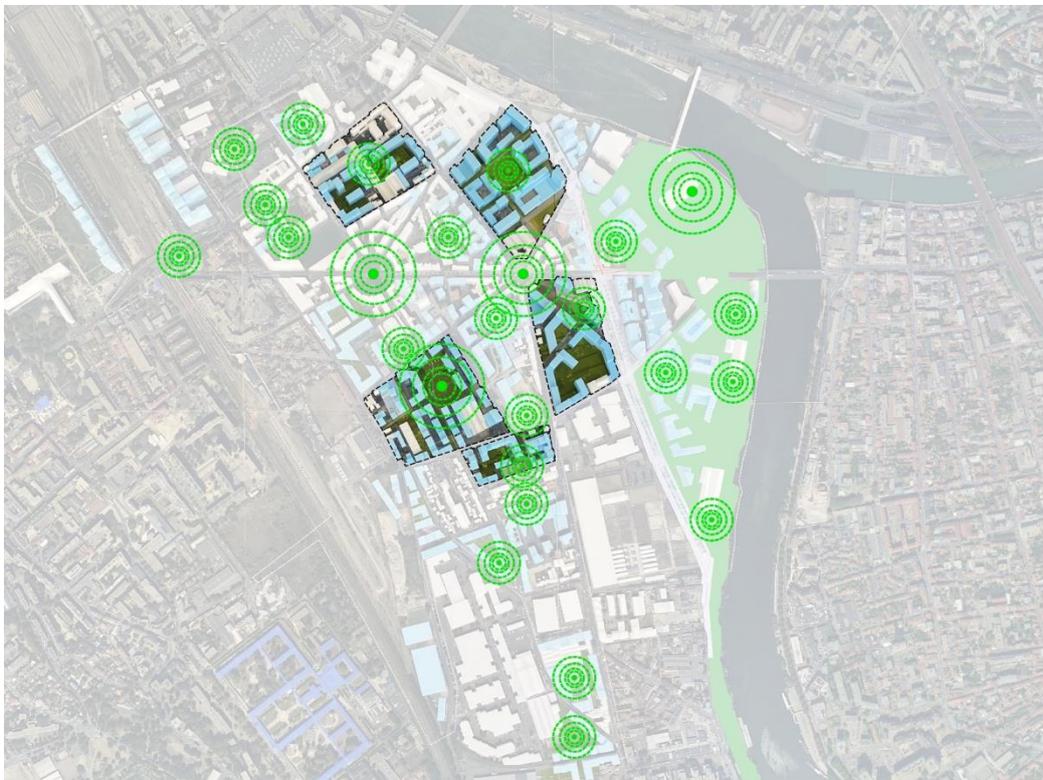
Deuxième grande proposition formulée par la maîtrise d'œuvre, le béguinage, inspiré de formes urbaines issues de communautés de vie rencontrées dans le nord de l'Europe, a plusieurs atouts :

Il s'agit d'abord d'une réflexion sur les grands îlots industriels dont la ZAC hérite, qui forment autant d'enclaves et de détours qui produisent le sentiment d'une ville fermée, de cheminements longs, et de lieux de vie éloignés les uns des autres.



L'équipe de maîtrise d'œuvre propose, plutôt que de scinder les îlots avec de nouvelles voiries qui les recouper, de maintenir leur dimensionnement en permettant néanmoins la pénétration et la traversée, et des accès prioritairement destinés aux liaisons douces et aux modes actifs.

L'inspiration des béguinages permet aussi de proposer des communautés de vie à l'îlot, avec une certaine intériorité de la vie de quartier certes, mais qui reste connecté à la ville grâce au réseau d'espaces publics permettant de les traverser.



Béguinages et polarités espaces publics

En termes de biodiversité et de nature en ville, les constructions en couronne permettent de libérer un maximum de pleine terre au cœur des sites, et concevoir des îlots de fraîcheur, de tranquillité, de gestion des eaux de pluie, mais aussi d'usages (sports, loisirs, culture..), productifs (potagers, vergers...), contemplatifs ou récréatifs ouverts à tous.

C'est enfin une réponse à la nécessité de densifier des terrains aujourd'hui très imperméabilisés et encombrés de constructions industrielles étalées, en retrouvant par une meilleure compacité des espaces ouverts en pleine terre.

Des parcours

Les cheminements imaginés par la maîtrise d'œuvre viennent structurer le plan général, qui n'est pas figé puisque la maîtrise d'œuvre revendique son approche du plan masse par le concept de « maquette martyr », que l'on peut faire évoluer au fil des discussions, des évolutions de programme, des opportunités de modification de phasage.

Les parcours, comme la conque des berges et le concept de bégainage, sont donc la troisième pièce urbaine de référence du projet.



Parc bord de Seine / bégainage / parcours

En complément de l'avenue de l'Industrie, nouvel axe structurant maintenu et renforcé sur ses rives, qui a permis dans la première phase du projet de libérer la circulation automobile sur les quais, la maîtrise d'œuvre propose une déclinaison en liaisons transversales inter-quartiers associé à des continuités et des connections intra-quartiers.

B. PREFIGURATION AMENAGEMENT DES BERGES

En parallèle auxancements des travaux à la miroiterie boulevard Paul Vaillant Couturier, future maison du projet animée par What Time is I.T, une réflexion a été menée pour accompagner la libération de la circulation automobile des quais au sud, prévue initialement pour l'été 2020, et organiser des visites à destination de tous les Ivryens vers ce site encore trop méconnu.

La crise sanitaire et le confinement de mars ont bousculé le calendrier de libération des quais, mais aussi accentué le besoin d'organiser des activités d'été sur Ivry à mesure que les possibilités de vacances se réduisaient pour la population, et que les annulations de séjours, voyages, rassemblements s'avéraient inéluctables.

La ville a donc construit une programmation dénommée « vl'à l'été à Ivry » à l'échelle de la ville, dans laquelle les projets de préfiguration des aménagements du quai et des berges se sont naturellement inscrits.

En concertation avec Sadev94, What time Is I.T et BASE, il a été retenu le site de la halle SAGEP dans l'ancienne usine des eaux de la ville de Paris récemment acquise par l'opération, pour installer une programmation qui devait pouvoir accueillir des initiatives conduites par la ville, en valorisant un site emblématique d'Ivry Confluences, encore méconnu.

L'objectif était notamment d'offrir aux associations qui n'avaient pas pu participer à l'édition d'Ivry en fête un espace où elles auraient carte blanche pour organiser une journée d'animation.

Le concept de guinguette a été développé, symbole de loisirs récréatifs au bord de l'eau, de possibilité de se retrouver en famille, de passer une après-midi ou une soirée dans un espace ouvert suffisamment vaste pour des rassemblements par petits groupes dans le respect de la distanciation physique et des gestes barrières indispensables.

La guinguette du port

Le paysagiste BASE et l'opérateur What Time Is I.T ont donc imaginé un dispositif de guinguette et de plage sur le parvis de la halle, accompagnés par le collectif « des ricochets sous les pavés » (opérateur culturel), le collectif « Dérives » (scénographie événementielle), les charpentiers « depuis 1920 », et les artisans du Soft.

What time Is I.T a aussi équipé l'espace de modules, mobiliers, buvette et sonorisation, et assuré la coordination du lieu pendant la période d'ouverture.



Après un mois et demi de préparation technique et de mise en sécurité complexe en juin (le site n'avait ni eau, ni électricité, n'était pas clôturé, et ne bénéficiait pas de cheminements piétons sécurisés sur les quais), les aménagements paysagers, les modules, le auvent, ont été construits en une quinzaine de jours, avec le soutien logistique des services techniques de la ville (espaces publics et bâtiments) qui ont été fortement mobilisés.

La guinguette a pu ouvrir du 15 juillet au 15 août, avec une programmation de temps forts les fins de semaine sur le thème d'escalas de tous les continents (Algérie, Kabylie, Amérique Latine, Afrique noire, Océan Indien...), animées par El Duende, La Pagaille, les associations Tamoule, poignée d'entraide, Franco Kabyle, ADOM, le Bar « Le village »...



What time Is I.T a mobilisé ses moyens techniques et humains pour assurer la gestion, la coordination et le gardiennage du site, et assuré l'accueil des groupes dans le cadre de visites organisées avec l'association « la courcyclette ». WT2I a aussi accueilli une exposition et une animation de maquettes autour de la thématique du cadre de vélo avec l'artiste Maxime Aumont, et proposé des ateliers de

vélos customisés avec l'association Ornicar, transformant ainsi la miroiterie en une agence de voyage vers les berges le temps d'un été.

Une embarcation customisée a aussi été mise symboliquement à l'eau, et une parade en vélo a traversé Ivry, des berges au plateau et retour, le 15 août, pour clôturer la saison.



Les animations des berges

En complément de la guinguette et de sa plage installée sur la partie haute des quais, encore isolée des berges et du fleuve par la voirie départementale finalement maintenue en circulation, la ville a souhaité permettre à tous les Ivryens de redécouvrir la grève d'Ivry Vitry, au droit de la rue de la baignade.



Une visite préalable à l'élagage des arbres et la coupe des herbes a été organisé avec le service départemental qui gère ce futur espace naturel sensible (ENS) afin de préserver certains végétaux et mettre en valeur la ripisylve qui correspond à la bande de végétation humide entre la berge et le fleuve.

Cette visite a suscité l'envie de valoriser ces espaces naturels en faisant notamment appel à un complément de mission du collectif « Ne rougissez pas », déjà missionné pour les visuels de la campagne « tous o' berges » orchestrée par grand Paris Aménagement pour accroître la visibilité et le rayonnement des actions d'été des communes du Val de Marne.



La ripisylve mise en valeur, ainsi que les hauts fonds dans lesquels les poissons frayent ou se nourrissent, ont ainsi été identifiés afin de limiter l'accès à ces espaces protégés. Des panneaux d'interdiction de la baignade ont aussi été installés, en forme de clin d'œil à la promesse d'une future baignade en 2024.

L'espace ainsi aménagé pour accueillir les visiteurs, le service vie associative a coordonné, en plus du contact avec les associations Ivryennes invitées à animer les soirées de la guinguette, une programmation riche d'animations sur les bords de Seine et mobilisé les maisons de quartier pour que tous les Ivryens puissent venir découvrir ce lieu.

Parmi les temps forts des animations proposées, le club d'aviron d'Ablon a proposé une initiation à la navigation, qui a nécessité une autorisation exceptionnelle de la part de VNF (voies navigables de France), la baignade et la navigation sans moteur étant normalement interdites sur ce secteur. Cette initiative constitue, au-delà du succès de la manifestation auprès des familles, une façon originale de développer les négociations à venir avec VNF pour le site de la baignade en projet.

La fédération de pêche du Val de Marne a aussi été invitée à animer 4 ateliers de découverte de cette pratique en « no kill » (poissons relâchés à l'eau), qui a constitué un rendez-vous régulier sur 4 demi-journées lui aussi très apprécié des enfants notamment.



D'autres intervenants tels « La parenthèse enchantée », « Ne rougissez pas », ou la conteuse Carole Visconti ont été mobilisés par le service vie associative pour animer des ateliers qui ont permis de découvrir les berges autrement.



Le dispositif général a donc été coordonné avec SADEV94 qui a financé les investissements pour les installations, la direction de la démocratie et de l'action citoyenne qui a mobilisé ses ressources dans les maisons de quartier pour organiser des visites du site depuis tous les quartiers (service de navettes), le service vie associative qui a assuré l'invitation et la coordination de l'intervention de toutes les associations, et les services techniques qui ont mobilisé leur ressource pour « brancher » les sites et assurer un support logistique.

La programmation a ainsi permis de faire découvrir le site à un grand nombre d'Ivryens qui ne connaissaient pas l'existence de ce site des berges accessibles, et son potentiel de développement.

La démarche a aussi rayonné auprès des partenaires de l'aménagement, et notamment le comité du tourisme du Val de Marne, Grand Paris Aménagement qui anime le dispositif « tous o' berges », Voies Navigables de France...

Enfin, cette expérimentation donne à voir le potentiel de la ZAC Ivry Confluences pour réintégrer à la ville les sites industriels, travailler sur les thématiques de gestion de l'eau, lever les difficultés d'accès aux sites, retrouver des possibilités de navigation, contraintes qui pèsent encore aujourd'hui sur l'ambition de retrouver à une échéance courte un site de baignade et de loisirs en Seine à Ivry.

II - VERS UNE REPROGRAMMATION DE LA ZAC

A l'issue de la présentation de l'approche urbaine de l'équipe de maîtrise d'œuvre, des rencontres avec l'ensemble des directions de la ville ont été organisées pour confronter et faire coïncider le nouveau plan avec les politiques publiques engagées.

En septembre 2020, des groupes de travail techniques thématiques réunissant les services de la ville, SADEV94 et la maîtrise d'œuvre, avaient pour objectif de verser à la ZAC Ivry Confluences les réflexions portées en matière de services publics par les directions fonctionnelles et support de la ville, afin de permettre à la maîtrise d'œuvre urbaine d'intégrer dans son projet les orientations municipales, mais aussi les réflexions en cours en matière d'équipements publics et de programmation.

Trois groupes de travail de programmation urbaine ont ainsi été constitués autour des espaces publics, des équipements publics et de la programmation habitat/activités.

A. INFRASTRUCTURES / ESPACES PUBLICS

Les enjeux posés au préalable par la ville ont été la transition entre l'ancien plan et le nouveau plan, afin d'interroger la compatibilité du lancement de la tranche 2 des espaces publics¹, ou encore la nécessité d'une étude de circulation générale pour évaluer l'impact de la suppression de voiries circulées, la mise en sens unique de certaines autres, la possibilité de transformer le pont en passerelle etc....

L'intégration des services supports gestionnaires de l'espace publics à la réflexion a pour objectif d'avoir un retour d'expérience sur les premiers équipements livrés (noues, bornes d'apport volontaire (BAV) pour les ordures ménagères, jeux d'enfants en bois...) et recueillir un avis sur les incidences en termes de fonctionnement des nouveaux aménagements (ex véhicules plus légers sur les parcelles qui ne sont plus découpées par des voiries...).

Les questions de déplacements doivent aussi être abordées de manière systémiques (les hauteurs de « vues » basses des trottoirs sont difficiles à concilier avec des plateaux (de ralentissement) surélevés, le stationnement longitudinal et les parkings mutualisés sont à réinterroger...), et aussi faire coïncider le plan masse avec les stations de transports publics, et notamment les polarités autour des arrêts du TZEN5.

Il s'agit aussi de travailler à des aménagements provisoires dans le projet (sports, pépinière, ...) pour préfigurer les réflexions à mener sur le parc, les cours d'écoles (réflexion sur leur ouverture en dehors des temps scolaires), etc...et plus largement la problématique du réchauffement climatique, de la résorption des îlots de chaleur dans la conception des espaces.

L'étude circulation lancée par Sadev94 à la demande de la ville permettra d'intégrer les questions de diffusion/dilution des flux, la libération des berges, l'intégration d'une étude Ivry Vitry pour articuler les quartiers limitrophes, les questions de stationnement à l'échelle du quartier, pour aboutir à un

¹ En ce qui concerne le calendrier de la tranche 2 des espaces publics, n'ont donc été programmés que les raccordements des lots lancés sur la période 2021/2024, tandis qu'un avant-projet provisoire (AVP) sera élaboré au premier trimestre 2021 pour le reste de la ZAC, en tenant compte des évolutions à valider.

schéma de hiérarchisation des voies, et ainsi déterminer la nature des équipements nécessaires (pont ou passerelle au-dessus des voies ferrées/parkings publics/...).

Il est aussi nécessaire d'affiner la programmation des équipements publics sur la trame des espaces publics (écoles, plateaux sportifs...).

En ce qui concerne la destination des espaces publics, l'équipe de maîtrise d'œuvre a réalisé une première cartographie qui valorise fortement les usages sur les berges, qu'il faut néanmoins développer aussi au cœur du quartier, en complément du maillage des espaces existants avant la ZAC (place insurrection) ou créés par la ZAC (square Minoterie, Square Prudhon) ou en complément (city stade Westermeyer). Cette cartographie viendra compléter les polarités d'équipements et de programmation urbaine qui va s'affiner dans le plan masse.

Ce diagnostic ainsi élaboré, la ville a pu préciser les objectifs à atteindre en termes d'espaces publics en fonction des moyens disponibles dans la ZAC. Il faut souligner que la précédente équipe de maîtrise d'œuvre n'avait pas la mission parc et berges. Il y a aujourd'hui 12 ha d'espaces publics à réaliser, dont une partie est en bégainage qui peut être réalisée par le promoteur privé et rétrocédé par la suite. Les espaces publics peuvent aussi bénéficier d'importantes subventions qui seront recherchées.

La paysagiste BASE évoque aussi la possibilité d'effectuer des interventions « commandos » sur l'espace public déjà livré, afin de dés-imperméabiliser certains sites. Il est suggéré de construire une concertation avec les habitants pour le choix des sites, et d'associer cette démarche à celle des permis de végétaliser déjà initiés par la ville.

Afin de répondre aux enjeux de financement et de préfiguration des nouveaux espaces publics, un groupe de travail « usages dans les espaces publics » a été constitué, associant les directions espaces publics, sports, démocratie et action citoyenne, jeunesse, scolarité accueils loisirs éducatifs, actions et prestations en direction des familles, et culture.

B. SUPERSTRUCTURE / EQUIPEMENTS PUBLICS

Une réflexion sur des pôles de services publics est engagée afin de résoudre l'équation entre la mutualisation recherchée pour des questions de coûts de gestion et de fonctionnement, et une offre de proximité du service public en petites unités.

L'anticipation des besoins en équipement est toujours une constante, et les prévisions annoncent que le 2e groupe scolaire sera à plein effectifs en 2024, ce qui nécessite de démarrer les études et la programmation du prochain groupe scolaire en 2021.

En ce qui concerne les crèches, elles répondent aujourd'hui à 22% de la demande exprimées sur Ivry. 80 places de crèches ont été créées lors du précédent mandat, dont la crèche Ada Lovelace à Ivry Confluences. Chacune représente 600K€ /an de couts de fonctionnement. Le service petite enfance travaille sur la possibilité de développer à Ivry un deuxième relai assistantes maternelle, sur le modèle de celui ouvert à la cité Hartmann, qui reste difficile d'accès pour les assistantes maternelles accompagnées des enfants qui ne sont pas sur le plateau.

Du côté de la direction de la culture, des réflexions sur une bibliothèque ressource pour les scolaires ouverte sur le quartier sont déjà engagées, tandis qu'un intérêt à la définition d'un « tiers lieu » culturel ouvert à des résidences d'artistes et des programmations au plus près du quartier est à préciser.

L'objectif est de diffuser au sein de plus petites structures les politiques culturelles de la ville au cœur des équipements de proximité.

En matière sportive, une réflexion sur une grande salle événementielle avec un partenariat privé, ainsi qu'un équipement nautique près de la Seine afin d'utiliser la ressource en eau et développer un traitement en phyto-remédiation. Les installations sportives en pratiques libres dans l'espace public sont aussi une offre possible dans les nouveaux aménagements d'Ivry Confluences.

La demande en locaux associatifs reste aussi forte, et une réflexion est à mener sur la participation des habitants dans la gouvernance de la mise à disposition de ces espaces. Le budget participatif a montré l'intérêt d'une communauté de projets qui dépasse l'intérêt particulier, et la capacité de mobilisation des habitants.

A travers ces réflexions, la ville souhaite que le futur programme des équipements publics de la ZAC puisse s'inscrire dans un récit, avec un phasage et une identification de polarités qui favorisent les parcours, la mutualisation, la complémentarité des services. Les nouveaux équipements à définir devront intégrer l'adaptation au réchauffement climatique, et pourront s'appuyer sur une valorisation du patrimoine existant à l'exemple de la halle SAGEP qui pourrait en première approche répondre au cahier des charges d'une piscine, et intégrer aussi d'autres activités. Etant donné que la ZAC ne peut pas financer seule (pour des raisons juridiques) ce type d'équipement nautique qui rayonne au-delà d'Ivry Confluences, la contribution de l'opération pourrait prendre la forme d'un apport foncier ou d'un fond de concours de la ZAC en fonction des besoins générés par l'opération.

En résumé, se dessine une approche économe et vertueuse des nouveaux équipements à venir, avec une réflexion sur des unités de service qui mutualisent leurs moyens autour de pôles de proximité, ainsi que la volonté d'un récit sur le développement de ces équipements publics qui s'appuient sur un programme/des réserves foncières/un phasage/une maîtrise d'ouvrage partagées.

En synthèse, 3 groupes de travail poursuivent ces réflexions sur les attendus de ces nouveaux équipements : les équipements scolaires et la petite enfance / la culture / la vie associative, la jeunesse, la maison de quartier.

C. PROGRAMMATION / MIXITE FONCTIONNELLE

Les enjeux posés par la ville sur cette troisième grande thématique sont les suivants :

En matière de développement économique, les objectifs qui ont porté la création de la ZAC restent un enjeu majeur : une programmation économique ambitieuse et la relocalisation des entreprises.

Une étude de programmation économique confiée au cabinet Alphaville financée par le T12 a permis de recenser les entreprises de 5 filières principales présentes sur le territoire : le bâtiment, l'agro-alimentaire, le numérique, l'économie du vieillissement et la logistique. Suite au diagnostic des filières porteuses et des entreprises présentes sur Ivry Confluences, il s'agit de développer de nouveaux dispositifs d'accompagnement au relogement des entreprises, comme ce fut le cas pour les habitants.

Dans le nouveau plan de la maîtrise d'œuvre, les sites d'activité sont souvent positionnés sur des sites à la maîtrise foncière complexe (SNCF) et des rez-de-chaussée qui doivent composer avec une certaine mixité fonctionnelle. Le travail doit donc porter sur une plus forte identification des sites à

vocation productive, en complément des sites tertiaires en développement (secteur gare/rue Moise/rue Pierre Rigaud consolidés à ce jour²) et des commerces et artisanat programmés en pieds d'immeuble.

En matière de commerces, une étude conduite par la ville (confiée au cabinet Objectif Ville) relève le déplacement de l'axe commercial Paul Vaillant Couturier/Jaurès vers le cours (avenue de l'industrie), avec les rez-de-chaussée commerciaux des îlots 3H (projet START)/le Monde (Projet « les lettres d'Ivry »)/4E-4G (ancien terrain Total) comme nouvelles polarités. Cela reste cohérent avec l'intégration de l'avenue de l'industrie comme axe structurant par la maîtrise d'œuvre, mais nécessite néanmoins d'ajuster les objectifs en matière de programmation commerciale sur les autres secteurs (volume, typologie commerces de proximité et commerces de destination...), de positionner les nouvelles linéarités à partir des pôles identifiés, ainsi qu'un recollement avec les arrêts des transports publics, notamment le TZen5.

En matière d'habitat, la résorption des poches d'habitat indignes est l'un des arguments majeurs de la création de la ZAC, et il convient d'en préciser les modalités d'intervention dans le nouveau plan. Les terrains des logements encore à traiter à l'est de la rue Westermeyer, au nord de la rue Lénine, ou au cœur du boulevard Paul Vaillant Couturier doivent donc bénéficier d'un renouvellement urbain à préciser par la maîtrise d'œuvre.

En ce qui concerne la production de logements, le service habitat, en plus de ses missions de relogement des personnes impactées par l'opération, a constitué depuis plusieurs années une base de données qui permet de contrôler le respect des orientations de la charte habitat, de coordonner les commercialisations des logements en accession, et d'informer en temps réel le service enseignement des livraisons de logement pour anticiper les effectifs scolaires et les équipements à venir.

Cette coordination assure la mise à jour permanente de ces données prospectives, sachant qu'un délai de cinq ans est nécessaire entre la détermination du besoin et la livraison de l'équipement (identification du terrain, concours, permis de construire, travaux, aménagement intérieur, rentrée scolaire).

Enfin, dans le cadre de la réflexion sur la reprogrammation de la ZAC, le service habitat fournit un premier point atteint à l'échéance de 10 ans de projets réalisés depuis sa création :

ZAC Ivry Confluences : programmation logement 2015-2021 (PLHI au 18/09/2020)

L'article 1.3 du traité de concession de 2010 stipule que la part de logements familiaux représente 35% de la programmation totale de la ZAC. Les logements « spécifiques » (résidences, ...) représentent les 5% restants de la programmation totale de 40 % de logements.

Concernant le logement familial, l'objectifs de la ZAC était 50% de locatif social (70% en PLUS, 15% en PLAI et 15% en PLS) et 50% de de logements en accession (40% à prix maîtrisé et 60% en libre).

² voir III.B

logements familiaux			
Privé (<i>Accession+Locatif intermédiaire</i>)		Logements locatifs sociaux	
Objectifs	Résultats	Objectifs	Résultats
60%	832 logements soit 56%	40%	658 logements soit 44%

La répartition de la production de logements familiaux (social /accession) est ici en nombre et non en surface telle que cela figure dans le traité de concession. L'équivalent de 50% de surface correspond effectivement à 40 % en nombre de logements pour le locatif social, car ceux-ci sont en moyenne plus grands.

logements spécifiques	
Privée	Public
317 logements soit 42%	434 logements soit 58%

Accession prix maîtrisés

Répartition offre en accession			
Prix Maîtrisés		Libre	
Objectifs	résultats	Objectifs	résultats
40%	38%	60%	62%

Logement social financement

Logements familiaux seuls

Objectifs			Résultats		
PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
15%	70%	15%	13%	65%	22%

Logements familiaux + spécifiques

PLAI	PLUS	PLS
16%	42%	43%

Afin d'obtenir un agrément en QPV (quartiers prioritaires politique de la ville) par la DRIHL, les programmes doivent comprendre un maximum de 15% de PLAI et 15% minimum de PLS et doivent s'inscrire dans des programmes plus larges qui intègrent l'accession à la propriété.

Pour les logements familiaux, on observe une part (+7%) plus importante de PLS et une part minorée de PLAI (-2%) par rapport aux objectifs de la ZAC. Cela traduit la difficulté pour les opérateurs d'équilibrer les opérations sans intégrer une part importante de PLS. En 2018, un courrier de la ville

destination de la DRIHL demandait une nouvelle répartition privilégiant une part plus importante de PLAI (25%) contre une part minorée de PLS (10%).

En synthèse,

- La proportion 60/40 accession /sociale pour l'habitat est respectée, de même les objectifs de logements en accession à prix maîtrisés/prix libres sont tenus,
- Ces analyses sont l'occasion de travailler aux grands équilibres de la ZAC en identifiant les indicateurs les plus cohérents face aux ambitions du projet, avec les premiers éléments de réflexions suivants : des simulations de reprogrammation en termes d'habitants et de nombre d'emplois sont à l'étude plutôt qu'une approche en m² des surfaces à construire. En effet, les évolutions dans la composition des foyers (familles recomposées, monoparentales, célibataires...) pour l'habitat, comme l'évolution du travail accéléré par les périodes de confinement qui accentuent les mutations, nécessitent de repenser les objectifs de la ZAC en termes de cellules (de vie) et de postes (de travail) plutôt qu'en m² de plateaux et surfaces produites,
- En ce qui concerne l'augmentation des prix de sortie des logements, des simulations sont en cours avec différents hypothèses testées, en vérifiant que l'offre de logements en accession corresponde toujours aux capacités financières et au profil d'un maximum de candidats Ivryens. L'objectif est de maintenir une offre pour les foyers éligibles à un prix très maîtrisé, revalorisée cependant (et pour tous les niveaux de prix) afin de leur permettre d'accéder aux T1/T2 et T3 qui sont les plus demandés. Une réflexion est aussi à mener pour augmenter les délais de la clause anti-spéculative sur les logements à prix maîtrisés qui pourraient être conservés dans la nouvelle répartition à arbitrer avec les prix libres.

III. UNE NOUVELLE GENERATION DE CONSTRUCTIONS PROGRAMMEE

En termes de logements, les projets en cours (en travaux, ou permis de construire délivré, ou lot attribué au promoteur et à sa maîtrise d'œuvre) qui ont été développés dans les années précédentes s'inscrivent pleinement dans la continuité du projet et sont cohérents avec le nouveau plan de la maîtrise d'œuvre, à l'exception de quatre lots proches du parc qui ont été supprimés, et des lots autour du square Prudhon dont la fiche de lot a été redéfinie. On le verra dans cette première partie, sont annoncées après 2021 une nouvelle livraison soutenue de logements comme ce fut le cas en 2015/2017.

En termes d'activité, le sursaut tertiaire enregistré en 2018/2019 se concrétise en 2020/2021 comme présenté dans la deuxième partie, tandis que sera abordé ensuite en prospective de nouvelles approches sur l'économie sociale et solidaire (ESS), la sanctuarisation de certains secteurs d'activité, l'accompagnement des filières, la place de l'activité productive, ou encore les réflexions menées par le territoire Grand Orly Seine Bièvre sur le portage d'un immobilier public. L'objectif est donc de conforter cette tendance au sursaut dans la production d'un immobilier d'activité en complément de l'arrivée de nouveaux logements et maintenir un équilibre habitat/emploi dans le quartier.

A. LOGEMENTS

L'année 2015 était celle des premières livraisons de logements après la création de la ZAC en 2010, soit 397 logements familiaux et 131 étudiants/chercheurs. En 2016 ont été livrés 470 nouveaux logements, avec une forte proportion de logements sociaux, les logements en accession des programmes mixtes ayant plutôt été livrés l'année précédente, puis 326 logements familiaux en 2017. Il n'y a pas eu de nouvelle livraison de logements en 2018 et 2019 sur la ZAC Ivry Confluences, car tous les logements de la première phase d'acquisition de terrain ont été livrés, notamment concentrés depuis la place de l'insurrection jusqu'à la rue Ampère prolongée.



à gauche : Projet Skyline, CAI promoteur, Sandra Planchez architecte / visite de chantier contrôle qualité façades
à droite : Projet le Val, Pierreval promoteur, Valero Gadan architectes / livraison 2021

Les commercialisations déjà effectuées aux acquéreurs dans des lots mixtes accession/locatif social effectuées en 2018 et 2019 (et une dernière commercialisation en 2020), en attente de livraison deux ans après (ou plus si retards), soit de 2021 à 2023, sont les suivantes :

Date lancement Co	Promoteur	Lot	programme	Livraison	Accession	Prix Moyen programme SHAB TVA 20%	Part prix maîtrisé	% Ivryens	dont impactés	% résidence principale	LLS	LLI
2018	CAI	5A1	SKYLINE	T1 2022	60	4 889 €	40%	66%	1	89%	39	0
2018	SOGEPROM	3H	STAR	2023	139	4 699 €	40%	41%	0	75%	93	37
2018	PIERRE VAL	2J2	LE VAL	T2 2021	62	4 622 €	40%	60%	5	79%	36	0
2018	QUARTUS	2J1	MINOTERIE	T1 2021	47	4 649 €	20%	87%	0	91%	0	0
2019	ICADE	2G 2	INFLUENCE	T3 2022	86	4 647 €	40%	70%	1	89%	27	31
2019	BOUYGUES	5C3	VERY ARTY	T3 2023	78	5 080 €	40%	100%	1	100%	51	0
2019	EMERIGE	3J1	11 GALILEE	T3 2023	38	5 249 €	40%	51%	en cours	89%	0	45
2020	CAI	3O	RIVE ET PARC	T4 2022	32	5 988 €	20%	29%	0	84%	22	0

Un suivi des nouveaux logements est effectué par le service habitat sur l'ensemble de la ville, afin de suivre la répartition accession/ social par programme, les commercialisations aux acquéreurs, les typologies et l'état d'avancement des dossiers.

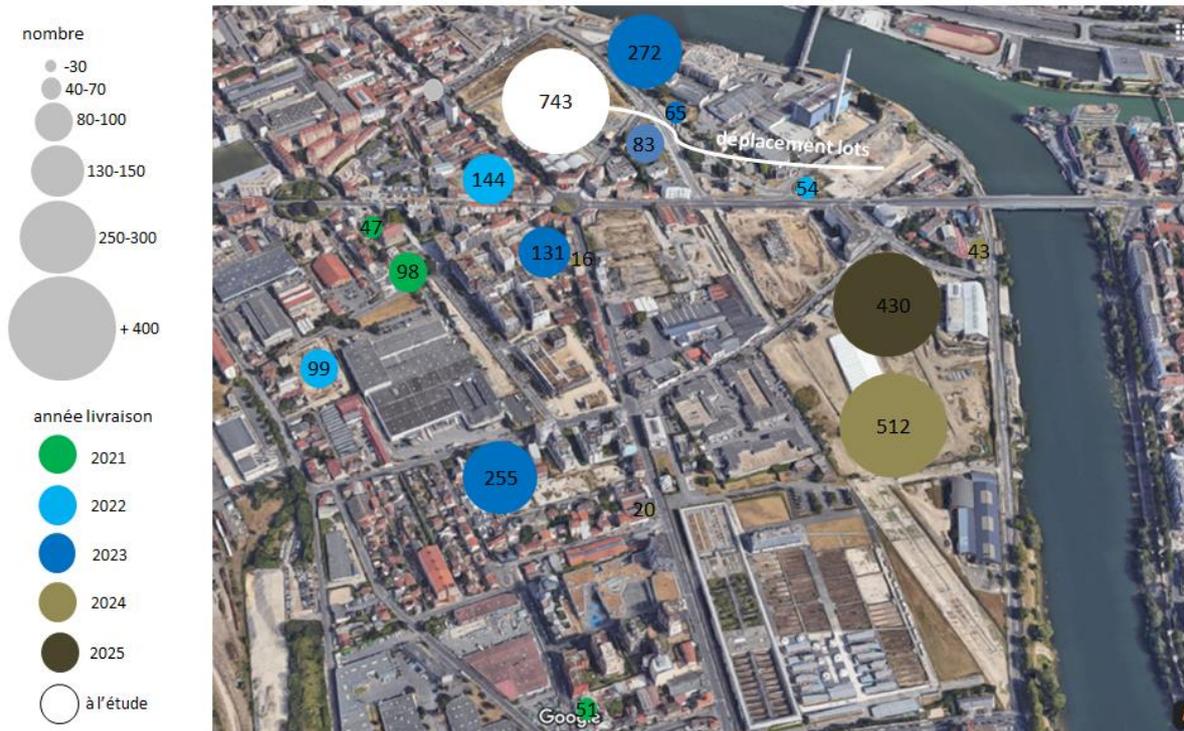
Ce recensement est notamment partagé avec le service enseignement pour affiner ses prévisions d'effectifs scolaires pour ajuster la carte scolaire et pour programmer la construction de nouveaux équipements.

Le tableau ci-dessous reprend les données essentielles des livraisons attendues sur Ivry Confluences jusqu'en 2025.

Année de livraison	Familiaux	Résidence Etudiante	Résidence Sociale	Pension de Famille	co-living	ilots concernés
2020	51					5K5
2021	203	278	20			2G2 (partie sociale)-2J1-2J2-3E-Villa des Sorbiers
2022	239					3O-2G2(partie accession)-5A1
2023	896					10 rigaud-3J1-1E2-2D2-3G-4D2-5G-3H-5C3
2024	1290 (sous réserve validation BHV)					3B1-3B2-3C2-3C1-3D -4G-5C4-5H2
2025	371			13	83	4E
TOTAL	3050	278	20	13	83	

La cartographie ci-dessous (livraisons de logements familiaux) permet de mesurer les prochains secteurs en développement, avec 60% des programmes en accession et 40% en locatif social (moyenne).

Prévisions livraisons logements 2021 / 2025



On observe un premier mouvement à court terme autour du nouveau groupe scolaire rue Galilée (en bleu), et un deuxième mouvement à moyen terme sur les terrains en bord de Seine (en brun).

Les lots 5G (autour du Square Prudhon), et ceux près du square de la Minoterie viennent aussi à court terme compléter la programmation de l'axe Insurrection/Blin de 2015/217, tout comme les lots autour de la place Gambetta qui viendront renforcer sa centralité.

Le lot BHV est actuellement à l'étude pour mesurer sa capacité à recueillir la constructibilité déplacée pour agrandir le parc.

B. ACTIVITES

L'agence Alphaville a été missionnée par l'EPT en accord avec la ville et l'aménageur pour accompagner les collectivités, Sadev94 et le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine sur la programmation économique de la ZAC Ivry Confluences.

L'objectif de ce travail a pour objet :

- diagnostic des caractéristiques du territoire et des typologies économiques (à l'échelle de la Ville et d'Ivry-Confluences),
- proposition de filières à développer, pistes d'implantations géographiques et typologies immobilières adaptées,
- accompagnement à l'îlot des entreprises.

En parallèle à cette étude, des immobiliers d'activités se développent et alimentent la réflexion en matière de destinations, de filières, d'économie sociale et solidaire, et de sanctuarisation de certains sites.

Ces thématiques sont déclinées ci-dessous.

Le tertiaire supérieur comme locomotive et un tissu de bureaux à destination des PME/PMI à développer

Cinq lots à vocation économique ont été développés en 2019 et 2020, ce qui confirme le sursaut dans la production d'un immobilier d'activité annoncé dans le précédent bilan.

Le pôle tertiaire supérieur moteur initialement positionné sur le terrain BHV s'est néanmoins déplacé vers la gare, même si un ensemble tertiaire est maintenu rue Moïse, tandis que les bureaux à destination des PME/PMI recherchent moins des regroupements en volume qu'une implantation diffuse au cœur des quartiers.

- Terrains SNCF/gare : PC initial 30 000 m² de bureaux + commerces / promoteur Emerige, architecte PCA



Le promoteur ayant trouvé un utilisateur, ce dernier souhaite bénéficier de 50 000 m² de bureaux au total pour regrouper son activité. Une extension de 20 000 m² est actuellement étudiée sur le lot attenant, sur l'autre façade du faisceau paysager central.

- Place Gambetta : 3 000 m² de bureaux + commerces / promoteur et architecte Patriarche



- Rue Rigaud : 6 800 m² de bureaux + commerces / promoteur LNC, architecte ECDM



Situés près des halles Rigaud (anciens abattoirs), ces bureaux sont adressés sur le parvis à l'est et vers la rue de la révolution à l'ouest, à proximité de la sortie sud en travaux de la gare.

- 600 m² de bureaux dans les anciennes halles EDF entre l'église du port et le stade Lénine / promoteur SIRIUS architecte NW



La filière audiovisuelle

Parmi les filières du territoire identifiées notamment dans l'étude Alphaville, que sont les métiers de la construction, l'agroalimentaire, la logistique urbaine et la santé, l'audiovisuel rayonne notamment avec l'installation de Studio Kremlin rue Jean Jacques Rousseau. Le projet d'extension de ses activités de tournage et de production reste encore difficile à porter financièrement par l'entreprise, car des financements Feder pourraient ne pas être mobilisés en raison du retard de la construction dû à une disponibilité foncière pas encore totale (une entreprise est à reloger). Studio Kremlin poursuit néanmoins le montage administratif de son dossier, et a présenté en juin 2020 son projet Ivrywood, sous la forme d'une vidéo produite à la demande de la ville (<https://vimeo.com/studiokremlin>), avant le dépôt de la demande du permis de construire au printemps (pas de réunion publique possible).

Studio Kremlin présente ainsi son projet : « *En 2023, au sein du village audiovisuel Ivrywood, Studio Kremlin accueillera quotidiennement plus de 200 professionnels au sein d'un écosystème complet : quatre plateaux de tournages, espaces de post-production, Food-court, pépinière d'entreprises et incubateur audiovisuel, composant un bassin d'emplois hautement qualifiés et un tiers-lieu culturel ouvert sur la cité.*

Si le cœur de métier du Studio Kremlin demeurera l'accueil des tournages, la possibilité de recevoir du public lui permettra d'abriter conventions, présentations de produits, salons, expositions, soirées, théâtre, concerts... Cette nouvelle activité fera du village un pôle culturel et évènementiel et permettra à notre société de renforcer sa stabilité économique.

Le village Ivrywood sera conçu comme un site ouvert sur la ville, impliqué dans le vivre ensemble Ivryen.

Ainsi un incubateur audiovisuel trouvera sa place au sein du Studio. Sa mission sera de préparer, au sein d'un écosystème dédié, les jeunes pousses, aux spécificités d'une industrie où collaborent une

infinité de métiers

L'idée d'un food-court s'est également imposée comme une évidence : réhabiliter un atelier de 700 m2 dans lequel pourront cohabiter les habitants d'Ivry et d'ailleurs, le public des différents évènements, les équipes de tournage et les locataires de la pépinière et de l'incubateur »



Vue résidence et pépinière angle rues Lénine /Jean Jacques Rousseau



Vue studios, résidence, et foodcourt avec toiture potager au fond



Vue liaison publique piétonne (projet) qui traverse l'îlot Jean Jacques Rousseau et accès foodcourt.

Préciser les contours d'une programmation d'économie sociale et solidaire

L'expérience d'une occupation temporaire à vocation de recyclerie menée avec la Pagaille, l'intégration d'association de services dans les locaux vacants tels la cyclofficine, la capacité de production et de rayonnement que démontre les artisans et artistes regroupés au SOFT, l'aide apportée à l'entreprise Maximum sous forme de bail précaire, et qui a depuis acheté les halles Sudron, sont autant d'expérience qui démontrent que l'opération d'aménagement a un rôle à jouer dans la préfiguration des futures activités ou services, et plus largement sa capacité à intégrer un nouveau tissu associatif, solidaire et économique.

Le maintien des activités ainsi « incubées », et l'accueil d'autres, nécessite néanmoins de déterminer les différents niveaux d'aides nécessaires, et donc les actions de solidarité, de service, d'aide à l'emploi, de développement durable que ces dernières peuvent offrir en retour d'un accompagnement de la collectivité.

C'est dans ce sens qu'une réflexion globale sur la définition d'une spécificité d'économie sociale et solidaire est conduite et testée sur les futurs lots à développer.

Les lots 4G et 4E (anciens terrains Total) en développement ont pour ambition d'accueillir, dans leurs rez-de chaussée, des activités économiques artisanales qui peuvent être fléchées pour des activités ivryennes à préserver.

Il est notamment proposé sur le lot 4E d'intégrer une programmation liée à l'économie sociale et solidaire qui, à Ivry Confluences comme sur d'autres secteurs de la ville (Centre Jeanne Hachette Marat Voltaire notamment), sont réfléchis comme un levier de préfiguration mais aussi comme une économie vertueuse et durable, qui cherche encore néanmoins son équilibre pour déterminer la part de la contribution publique nécessaire à son existence.

L'entreprise Rejoué fait notamment figure d'exemple, qui, au-delà de son activité de recyclage de jouets, est un véritable modèle d'intégration par le travail, avec une réflexion sur les horaires, la mobilité, la formation, l'évolution au sein de l'entreprise, en adaptant l'outil de production à des problématiques d'accès à l'emploi encore trop souvent subies par les femmes notamment.

Leur besoin d'un nouveau local suite à la mutation prochaine de l'ancien site de la Poste que l'entreprise occupe aujourd'hui à Vitry a entraîné une prise de contact avec le groupe SOS, propriétaire des halles du BHV. Les aléas de la crise sanitaire ont suspendu la négociation, mais la ville, accompagnée de l'ingénierie du territoire Grand Orly Seine Bièvre, va poursuivre sa démarche auprès de cette entreprise.

Il s'agit néanmoins de bien identifier ce que veut dire cette notion d'ESS qui doit répondre à un certain nombre de critères pour bénéficier d'une attention particulière de la part de la collectivité.

On peut ainsi différencier l'ESS de l'économie traditionnelle en faisant le rapprochement avec les logiques d'intersectionnalité. C'est la conjonction de 2 ou 3 items qui caractérise une économie sociale et solidaire, nécessitant :

- d'abord une activité économique, ce qui sous-entend qu'elle génère un chiffre d'affaire,
- elle est ensuite sociale, c'est-à-dire que le volet insertion est indispensable,
- solidaire enfin, c'est-à-dire qu'elle fonctionne en réseau, dans une logique de circuit court pour l'approvisionnement et pour la redistribution.

Le tableau ci-dessous résume différents niveaux d'accompagnement de l'ESS, avec des interventions possibles à 2 niveaux :

- soit un soutien à l'accès à des locaux,
- soit un soutien à l'activité

avec la déclinaison suivante :

- en gris l'effort du domaine privé,
- en orange le soutien de la collectivité,
- en vert l'activité ESS est un service public, en régie ou en DSP.

Patrimoine	Privé		Foncière SEM	Commerces ville DP	Locaux ville	PEP
<i>Aides</i>	Prix coutants	Prix coutant loyers progressifs	Charges foncières et loyers encadrés délais courts	Charges foncières et loyers encadrés délais longs	loyers encadrés	Mise à disposition associations service public
Activité	Prestation / service		Commande publique	Service public	Equipement public	
<i>Aides</i>	Prix coutant	subvention équilibre	prix coutant	"DSP"	service public	

Le soutien à l'ESS (hors secteur privé et hors service public) se situe donc dans les parties orangées, avec différents niveaux d'intervention publique, qui peuvent concerner des charges foncières encadrées, la création d'une foncière ou l'acquisition de locaux par la ville, ou une commande publique pour l'aide à l'activité (dans le respect du code des marchés publics).

Spatialisation et sanctuarisation des secteurs économiques

L'étude Alphaville recense les besoins immobiliers des entreprises ivryennes et extérieures, afin de les traduire en surface et de les modéliser dans l'opération, et alimenter le travail de programmation de la ZAC mené par la maîtrise d'œuvre.

Le plan de la maîtrise d'œuvre propose à ce jour la répartition des surfaces économiques suivantes :

Surfaces activités secondaires	Surfaces activités tertiaires	Surfaces activités commerciales/services	Total surface activité économique
81 990m ²	169 999m ²	9 873m ²	261 862m ²

En détaillant les surfaces d'activités secondaires, plusieurs réflexions peuvent être faites :

Sur les 82 000 m², les principales emprises sont les suivantes :

- Champs-Dauphin : 20 513m² : Cette emprise est l'une des seules suffisamment éloignée des zones résidentielles pouvant permettre d'y exercer de l'activité « lourde ». Une augmentation de la surface pourrait être intéressante. Il est cependant primordial d'être vigilant sur la maîtrise foncière de cet îlot, qui est complexe avec la SNCF.

- rue Witchitz : 21 350m² : Le tissu d'entreprise présent sur cet îlot sera difficile à relocaliser sur l'opération. Il faut s'interroger sur une possible sortie de l'opération de ce foncier ou un projet intégrant les activités déjà présentes.
- Lampes : 8 857m² : La sortie de cet îlot est conditionnée au relogement d'Axelis+, qui reste à ce jour difficile, même si une piste sur Champs Dauphin est à l'étude.

Ces trois fonciers représentent plus de 60% de l'activité secondaire programmée sur l'opération, il convient donc d'en consolider la libération (ou la confortation), le phasage et la programmation.

D'autres ilots peuvent être réinterrogés pour apporter de la souplesse dans la disponibilité des sites pour le relogement des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles, à hauteur de 15 000m² à retrouver estimés aujourd'hui dans le cadre de l'examen des besoins recensés.

En effet, Ivry offre encore un taux de 24 % d'emploi local aux Ivryens, pour beaucoup localisés à Ivry port dans les activités secondaires.

L'approche par filières nécessite en effet de développer une chaîne de pôles fonctionnels, car chaque filière développe plusieurs métiers, fonctions, depuis la recherche jusqu'à la distribution, et nécessite donc des immobiliers dédiés (tertiaire/production/distribution...), renforçant in fine les filières identifiées.

Vers une foncière publique ?

Le territoire Grand Orly Seine Bièvre mène actuellement une réflexion avec le bureau d'études « le sens de la ville » sur l'opportunité d'un montage d'une structure de portage d'un immobilier public à destination des entreprises du territoire. Ivry Confluences fait l'objet d'une attention particulière dans cette étude.

La première phase consiste en un recensement des sites et des locaux disponibles pour étudier dans un deuxième temps les incidences de ce type d'investissements, l'effet levier attendu, la masse critique nécessaire à atteindre pour trouver un certain équilibre financier, les tours de tables possibles avec d'autres financeurs publics ou privés.

L'un des enjeux majeurs de cette démarche, au-delà de l'aide directe aux entreprises, est de valoriser le temps long de l'opération, et de considérer que le portage foncier ou immobilier de certains sites en mutation qui est une charge, peut être finalement un atout en accueillant sur un de leur cycle économique (incubation, consolidation, développement) des activités qui ont un parcours résidentiel en croissance, ou même en repli.

C. EQUIPEMENTS

Construction du deuxième groupe scolaire

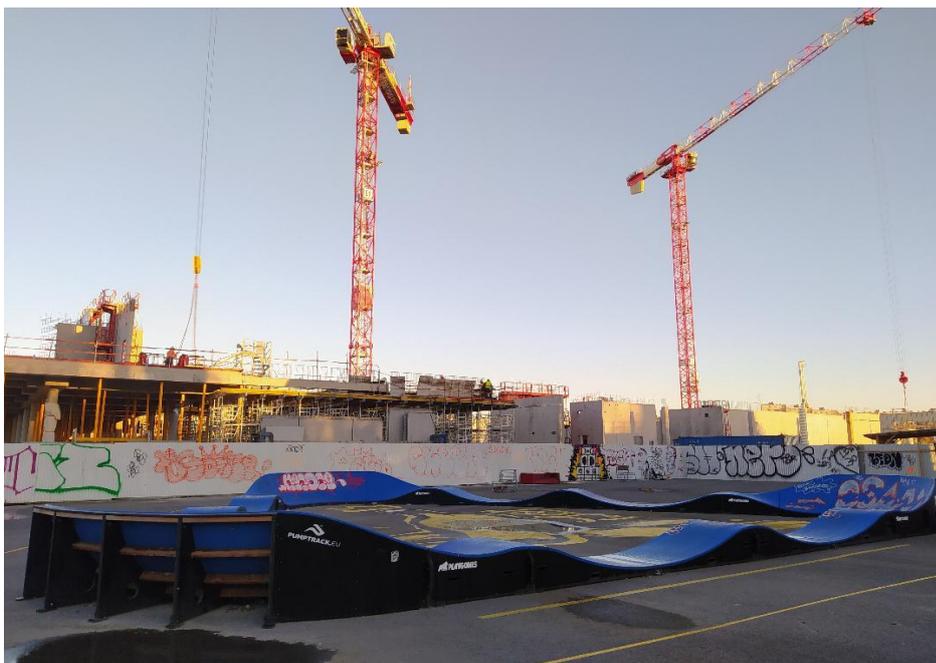


Implantation du deuxième groupe scolaire sur le terrain BHV

Le deuxième groupe scolaire de la ZAC Ivry Confluences (le premier : Rosalind Franklin) est localisé rue Galilée, au plus près des nouveaux logements à venir dans le secteur. Le chantier est en cours, pour une livraison à la rentrée 2022.

Le groupe scolaire est financé à hauteur de 20 classes par la ZAC Ivry Confluences, complété par une participation au titre du Projet Urbain Partenarial de l'opération « les belles lettres » hors ZAC à hauteur de 4,7 M€ pour 5 classes supplémentaires (et une partie du gymnase).

Un groupe scolaire provisoire de 6 classes installé à la place de la piste de vélos/skate/trottinettes (à déplacer) va venir renforcer l'offre scolaire dès la rentrée 2021, pour sécuriser le retard pris dans la construction du groupe scolaire principal en raison d'un appel d'offre infructueux, relancé par l'aménageur maître d'ouvrage.



Chantier de construction du deuxième groupe scolaire / vue depuis la placette Galilée

L'équipe enseignante du groupe scolaire provisoire pourra s'appuyer sur la ville et les acteurs de l'aménagement pour lui fournir des supports pédagogiques (visites, interventions dans l'école...) qui puissent permettre aux enfants de travailler sur la représentation de leur future école en train de se construire.

L'architecte désignée par concours du groupe scolaire est Emmanuelle Colboc.



Construction du deuxième groupe scolaire / vue depuis le boulevard Paul Vaillant Couturier

Dépollution du collège

Les travaux de dépollution ont repris depuis l'été 2019. Auparavant, on était dans une phase de désorption thermique pour éliminer la pollution résiduelle en faisant volatiliser le mercure. Ces travaux ont été interrompus en raison de l'écartement de joints de dilatation qui pouvaient poser des problèmes de solidité du bâtiment. L'interruption des travaux a permis une remise à niveau du bâtiment qui a repris son état normal. Depuis l'été 2019, il y a eu une phase d'étude en vue de terrassements sous le bâtiment, principalement sous le parking : c'est là que se situe la pollution résiduelle. Les travaux consistent à enlever toutes les terres jusqu'à la nappe phréatique sur plus des 2/3 de l'emprise du parking.

L'ARS et L'INERIS demandent que la qualité de l'air soit mesurée régulièrement dans tout le bâtiment. Il reste quelques emplacements (couloirs en partie basse du bâtiment et parking) qui dépassent les seuils à atteindre.

SADEV 94 éclairée par le comité technique en charge de ces opérations estime que la situation va très nettement s'améliorer lorsque les travaux seront terminés. Aujourd'hui 95% de travaux sont effectués et ils seront terminés dans les prochains jours. Fin janvier, une synthèse de l'évolution des taux de mercure et des travaux effectués sera envoyée à l'INERIS.

Dès lors, le moins d'interventions possible sera opéré afin que la période dite de surveillance puisse être représentative de l'évolution naturelle des teneurs en fonction des saisons (hiver + été). Seront malgré tout entrepris quelques travaux de finition, notamment le remblaiement des excavations qui devrait être de nature à abaisser encore les teneurs résiduelles en mercure dans le bâtiment.

Les études concernant l'état de la structure du bâtiment seront finalisées dans les premiers mois de l'année 2021 afin d'entamer le cas échéant des travaux dès l'été. Les simulations qui sont faites aujourd'hui montrent qu'il n'y a aucun problème particulier mais que vraisemblablement des éléments seront à reprendre.

Aussi une phase de diagnostics des équipements techniques du bâtiment va être faite dans le courant de l'année 2021 pour regarder ce qu'il va falloir remplacer : ventilations, cuisines, etc. Le remplacement effectif de ces installations et la remise en état fonctionnelle du bâtiment sont prévus pour le 1er semestre 2022.

L'INERIS devrait rendre son rapport en fin d'année 2021 pour une prise de décision d'ouverture dans la foulée permettant d'accueillir des collégiens en septembre 2022.

Rappel de l'historique :

Les travaux de dépollution ont été entamés en 2016 avec une première phase d'excavation qui a duré jusqu'au printemps 2017.

A partir de l'été 2017, l'apport de chaleur (par désorption thermique) et la mise en dépression des sols (par venting) ont permis de récupérer les polluants les plus volatils. Ces opérations ont été interrompues dans le courant de l'année 2018.

IV. BILAN FINANCIER

Le CRACL 2019 soumis à l'avis du conseil municipal, et approuvé par le territoire Grand Orly Seine Bièvre, se présente comme suit :

Le budget prévisionnel des dépenses et des recettes est de 726 644 460 € HT.

Au 31 décembre 2019, le montant des dépenses engagées était de 449 995 087,35 € HT (423 288 310,32 € HT facturés).

1 - Les dépenses réalisées au titre de l'exercice 2019 représentent 38 684 333 € HT³ réparties comme suit :

- Etudes 566 197,52 € HT :

Il s'agit des missions de la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre désignée en mai 2019 par le biais d'un accord cadre composée de UAPS (mandataire), ACLAA, BASE, WT2I, Zefco pour le lot 1, et Berim et Epdc pour le lot 2.

L'agence ANMA conserve le suivi des macros lots 4E et 4G.

Au total, 9 117 843 € HT ont été engagés depuis le début de l'opération (7 746 893, 27 € HT facturés) sur un budget prévisionnel de 10 247 938,48 € HT (revalorisé en 2013, 2014, 2018 et 2019⁴).

- Acquisitions foncières 16 460 768,17 € HT :

SADEV94 a acquis dans l'année 53 lots de copropriété, 6 parcelles de terrain nu, 1 hôtel meublé, 1 immeuble de rapport, 5 locaux d'activité et réalisé 2 évictions commerciales.

Au total, 211 721 361,02 € HT ont été engagés (203 415 794,63 € HT facturés) sur un budget prévisionnel abaissé de plus de 10 M cette année à 324 949 767 € HT⁵.

- Mise en état des sols 9 795 554,55 € HT :

Il s'agit des diagnostics de sols, des travaux de démolition et des études techniques, ainsi que les travaux de dépollution.

Au total, 36 914 776,84 € HT ont été engagés (33 952 188,13 € HT facturés) sur le budget ajusté à 50 358 182,39 (32 094 727,41 € HT en 2016, 33 165 026 € en 2015, 37 165 026 € HT en 2014 et 42 165 026 € HT en 2013⁶), en raison du transfert vers ce poste du budget de dépollution du collège initialement intégré dans le poste équipements publics, pour un montant de 13 500 000 €HT, et une revalorisation de ce poste due à l'augmentation des honoraires techniques de 4 472 548,98 HT.

- Travaux d'espaces publics 2 807 780,95€ HT :

Les principaux postes concernent les travaux d'infrastructure, frais de maîtrise d'œuvre, raccordements...

³Pour mémoire, le montant était de 12 112 113 € HT en 2011, 29 857 453 € HT en 2012, 31 807 768 € HT en 2013, 41 195 350 € € en HT en 2014, 43 552 207,97 € HT en 2015, 60 914 375,60€ en 2016, et 37 428 077,50 en 2017, 44 440 691 HT en 2018.

⁴ 6 122 520€ HT prévus à l'origine dans le bilan prévisionnel du traité de concession (honoraires techniques)

⁵ 337 715 659 € HT prévus à l'origine dans le bilan prévisionnel du traité de concession

⁶ 46 640 964€ HT prévus à l'origine dans le bilan prévisionnel du traité de concession

Au total, 68 091 268,87 € HT sont engagés (52 447 090,33 € HT facturés) sur le budget revalorisé (notamment pour le chauffage urbain) depuis 2012 à 141 681 138 € HT⁷.

- Équipements publics 1 057 211,69 € HT :

Pour étude et conception 2^e groupe scolaire notamment.

Au total, 68 091 268,87 € HT sont engagés (55 254 871,28 HT facturés) sur le budget de 90 587 408€ (déduction des 13 500 000€ transférés sur le poste mise en état des sols) (104 087 408 € HT⁸ en 2018 actualisé sur le CRACL de 2014 (transfert de 10M€ sur la ligne travaux pour le chauffage urbain).

- Frais divers et généraux : 6 476 726,64 € HT :

Il s'agit des honoraires techniques (114 553,86€HT), contentieux et divers (2 112,60€ HT), impôts et assurances (1 738 238,79 HT), gestion locative (1 953 282,88€ HT) ...

Ce poste comporte aussi les frais de communication et culture pour un montant de 420 238,51 € HT.

Ce poste comprend, enfin, la rémunération de l'aménageur, soit 2 248 300 € HT pour cette année selon les termes de la concession⁹.

- Frais financiers : 1 520 093,60 € HT :

Il s'agit des frais financiers générés par les emprunts souscrits auprès des banques, et lignes de trésoreries.

Au total, 17 894 990,85 HT ont été engagés (17 325 832,40 € HT facturés) sur un bilan ajusté à 18 687 620,81 € HT¹⁰.

2 - Les recettes réalisées au titre de l'exercice 2019 représentent 45 111 292,38 € HT¹¹:

Les recettes de l'année proviennent :

- des ventes de charges foncières : 31 166 31449 €,
- des produits de gestion locative : 202020357,81 €,
- des subventions Ville¹² (6 359 651€), Département (4 248 214,55 €), RIF (661 177,20€), Etat (401 059,29€) et autres (2 033 181,32€)
- de la participation culture : 72 455,85€HT

Au total :

- les recettes de charges foncières et de gestion locative représentent 149 560 120,40 M€ engagées et 149 209 158,01€ facturées,
- les participations et subventions représentent 94 308 186,37 engagées et 93 153 104,36 € facturées,
- les recettes communication et culture représentent 403 451,95 € engagés.
Soit une somme de 244 271 758,72 € engagées et 242 803 778,97 € facturées sur un bilan à 726 644 460, 56 €.

⁷ 130 181 138 € HT prévus à l'origine dans le bilan prévisionnel du traité de concession

⁸ 114 087 408 € HT prévus à l'origine dans le bilan prévisionnel du traité de concession

⁹ Le traité de concession prévoit, pour mémoire, une rémunération annuelle de 2 % du montant des acquisitions + 6 % des missions techniques + 3,5 % des recettes de charge foncière avec une base forfaitaire de 750 000 € HT / an majorée de la TVA.

¹⁰ 20M€ HT prévus à l'origine dans le bilan prévisionnel du traité de concession

¹¹ 6 057 320 € en 2011, 8 424 789 € en 2012, 33 523 548 € en 2013, 33 767 321 en 2014, 38 496 406,84 € en 2015, 10 982 181,63 € en 2016.

¹² Les participations et subventions de la ville s'élèvent à 35 812 171,96€



ZAC Ivry Confluences
Maîtrise d'ouvrage : SADEV 94
Maîtrise d'oeuvre urbaine : uapS + Aclaa + Base + Zefco + WT2

PLAN POP
PLAN MASSE PROJET
Document protégé

Format A0
Echelle 1:2000

4 juillet 2020